

Registrerades av Bolagsverket 2018-10-31

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Ängsliljan

Stenungsund kommun

Org.nr: 769635-9970

Datum 2018-10-08

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	3
B. Beskrivning av fastigheten	4-5
C. Byggnadsbeskrivning	5-6
D. Rumsbeskrivning	7-8
E. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	9
F. Finansieringsplan	9
G. Beräkning av föreningens årliga utbetalningar	9-10
H. Beräkning av föreningens årliga inbetalningar	11
I. Nyckeltal	11
J. Lägenhetsförteckning innehållande bostadsarea, andelstal, insats och upplåtelseavgift samt årsavgift för respektive lägenhet	12
K. Ekonomisk prognos	13
L. Känslighetsanalys	14

Signaturcertifikat Brf Ängsliljan

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Ängsililjan, Stenungsund kommun, som har registrerats hos Bolagsverket 2018-02-22, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Under mars månad 2018 påbörjades uppförandet av 16 st. lägenheter.
Upplåtelse av bostadsrätterna kommer tidigast att kunna ske i oktober 2018.

Inflyttning i lägenheterna sker preliminärt i mars 2019.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv samt aktieförvärv på avtalad köpeskilling och på nedan redovisad upphandling.

Beräkning av föreningens årliga finansiella utbetalningar och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande antagna förhållanden (september 2018).

Föreningen har accepterat offert om långfristiga lån för fastighetens finansiering i Handelsbanken.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap. bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Förvärvet av föreningens fastighet, Stenungsund Höga 2:156, sker genom att föreningen i ett första steg förvärvar samtliga andelar i den ekonomiska föreningen som formellt äger fastigheten (Femskäret Ekonomisk Förening, org.nr; 769634-4329). Femskäret Ekonomisk Förening äger, som sin enda tillgång, fastigheten Stenungsund Höga 2:156 och ägdes av Granhall 9327 AB, org.nr; 559059-0930, Granskott 9370 AB, org.nr; 559106-5965 och Granhall 9342 AB, org.nr; 559064-9637. Femskäret Ekonomisk Förening fusioneras in i bostadsrättsföreningen. Avsikten med transaktionerna är att föreningen skall bli ägare till fastigheten på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från fastighetsägaren. För föreningens del innebär transaktionerna en lägre stämpelskatt.

Genom förvärv av andelarna i Femskäret Ekonomisk Förening samt överföringen av fastigheten till bokfört värde till Bostadsrättsföreningen uppkommer en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen. Enligt ovanstående förvärv uppkommer en latent skatteskuld beräknad till 3.093.288 SEK vid dagens skattesats 22%. Denna skatteskuld kan endast realiseras om föreningen i framtiden säljer hela eller del av fastigheten Stenungsund Höga 2:156.

Föreningens skattemässiga övertagna värde är 14.060.400 SEK.

För byggnadsprojektet har tre olika avtal tecknats:

Uppdragsavtal har tecknats med Derome Hus AB, daterat 2018-03-01

Entreprenadavtal avseende byggnation har tecknats med Team Builder AB, daterat 2018-03-01

Entreprenadavtal avseende markarbeten har tecknats med Ängö Schakt AB, daterat 2018-03-01

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Höga 2:156, Stenungsund kommun
Tomt areal:	4644 m ²
Boarea:	1184 m ² (boarean är uppmätt på ritning)
Antal bostadslägenheter:	16 st
Byggnadens utformning:	Fyra flerbostadshus med vardera 2 plan innehållande 4 lägenheter. Husen uppförs med trästomme. Husen är placerade så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna. Varje lägenhet har ett tillhörande förråd i separat byggnad på gården samt ett sidoavtal på en parkeringsplats på föreningens fastighet.
Bygglov:	Bygglov beviljades 2018-02-22.

Gemensamma anordningar och installationer

Byggnaderna kommer att anslutas till allmänt ledningsnät för vatten, avlopp och el. Uppvärmning sker genom frånluftsvärmepump som finns i respektive lägenhet. Varje lägenhet har ett eget abonnemang för hushållsel som driver frånluftsvärmepumpen inkl. ventilation och uppvärmningen av vatten. I föreningens hus finns en central mätare för vattenförbrukningen. Fastigheten kommer att anslutas till fiber via Bredbandsbolaget innehållande TV, telefoni och bredband, grundpaketet ingår i årsavgiften med bredband 250/250.

Gemensamma utrymmen

Gemensam el- och fibercentral samt vattenmätare.

Gemensamma anläggningar på tomtmark

Totalt finns 8 förrådsbyggnader med två förråd i respektive byggnad på föreningens fastighet. Ett separat teknikrum innehållande ett fastighetsförråd och gemensam installation samt ett soprum. Entrétytor och kvartersmark färdigställs med asfalt, plattläggning, gräs och häckar.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten ingår i två gemensamhetsanläggningar, Stenungsund GA:8 samt GA:9. GA:8 har som ändamål att underhålla lokalgata, gång och cykelväg, parkering, ängsmark samt återvinning. Andelarna i gemensamhetsanläggningen GA:8 fördelas på fastigheterna Höga 2:156 (12), 2:157 (18), 2:158(1), 2:159(1), 2:160(1), 2:161(1), 2:162(1), 2:163(1), 2:164(1), 2:165(1), 2:166(1), 2:167(1), 2:168(1), 2:169(1), 2:170(1), 2:171(1), 2:172(1), 2:173(1). GA:9 har ändamålet att underhålla områdets väg. Andelarna i gemensamhetsanläggningen GA:9 fördelas på fastigheterna Höga 2:154(55,5), 2:156 (12), 2:157 (18), 2:158(1), 2:159(1), 2:160(1), 2:161(1), 2:162(1), 2:163(1), 2:164(1), 2:165(1), 2:166(1), 2:167(1), 2:168(1), 2:169(1), 2:170(1), 2:171(1), 2:172(1), 2:173(1).

Samfälligheter

Fastigheten ingår i samfälligheterna Stenungsund S:11 och S:12. S:11 har till ändamål att förvalta lokalgata, gång och cykelväg, parkering, ängsmark och återvinning. S:12 har till ändamål att förvalta områdets väg. Fastigheterna som ingår i samfälligheterna (andelstal inom parentes) fördelas på fastigheterna Höga 2:156 (12), 2:157 (18), 2:158(1), 2:159(1), 2:160(1), 2:161(1), 2:162(1), 2:163(1), 2:164(1), 2:165(1), 2:166(1), 2:167(1), 2:168(1), 2:169(1), 2:170(1), 2:171(1), 2:172(1), 2:173(1).

Parkering

På fastigheten finns det totalt 24 parkeringsplatser, varav 2 är handikappanpassade. Vid behov finns möjlighet att göra om 6 stycken parkeringsplatser till ytterligare 3 handikappanpassade.

Förråd

Till varje lägenhet hör ett förråd placerad nära respektive lägenhetsentré.

C. BYGGNADSBESKRIVNING

BYGGDEL	BESKRIVNING
Markplanering	Färdigställs med plattläggning, asfalt, gräsmattor, häckar.
Grund	Hus: Pålad betongplatta på mark , vattenburen golvvärme. Förråd. Betongplatta på mark
Stomme	Trästomme även förråd, teknikrum
Träfasader	Liggande/stående linoljeimpregnerad faskantad falspanel, fasadskiva, vindduk, stomme, isolering, plastfolie, 45x45 regel, 45 mm isolering, 13 mm gips
Tak bostadshus	Betongtakpannor, underlagspapp, råspont 17 mm
Tak förråd/Teknik/Sop	Sedumtak
Entrédörrar	CYD 838G 10X21 Låskista ASSA 2002 med dörrbroms Kulör NCS S 4000-N med fönster i.
Dörrar förrådsbyggnader	Släta med dörrstängare/dörrbroms. Låskista
Låssystem	Låssystem med huvudnyckel. Alla cylindrar i system. 5 st nycklar per bostad.
Fönster & Fönsterdörrar	3-glas isolerglas, karmar av trä/aluminium, Karmar naturanodiserad aluminium. Lås på fönsterdörrar vån-1.
Övriga plåtdetaljer bostadshus	Silver metallic
Övriga plåtdetaljer förråd	Silver metallic
Innerdörrar	Massiv vit
Karmar	Trä, vitmålade
Innerdörrsfoder	Slät vitmålad
Golvsockel	Slät vitmålad
Fönsterbänkar	Grå kalksten
Fönstersalning	Platismålad gipsskiva.
Trycken Innerdörrar	Aluminium/silverfärgad
Trägol	Ek, 3- stav, mattlackad
Klinker/kakel	Entré: Golv klinker 300x300 antracitgrå. Bad: väggar kakel 200x400 vit matt, Golv klinker 300x300 antracitgrå. Wc: väggar kakel 200x400 vit matt, Golv klinker 300x300 antracitgrå.

	Dusch: väggar kakel 200x400 Vit matt, Golv klinker 300x300 antracitgrå I duschplats 150x150 antracitgrå. Kök: Kakel ovan bänkskiva upptill 1,4m öfg 100x300 vit matt Allmänt avseende kakel/klinker Vid tillval med entreprenör ingår montering av plattor normal vertikal/horisontell sättning. Detta betyder att för avvikande sättning typ mosaik, diagonalt, bårder och dylikt tillkommer kostnader som regleras direkt mot entreprenör.
Målning	Standard vit.
WC/D	60x45 cm kommod från Svedbergs med handfat, spegelskåp 60 cm
Dusch	Duschväggar 90x90 hörn halvrund, klarglas/matt alu, blandare.
Badrumstillbehör	4 st krokar och toalettpappershållare
Skåpsinredning	Kök från Marbodal arkitekt plus vit. Handtag solo Rostfri, 128 mm Övriga högskåp, såsom garderober, linneskåp och städskåp: luckor aspekt. Skjutdörrsgarderob vit med hylla + stång
Bänkskivor	Laminat
Diskbänk	Diskho underlimmad, rostfri 800mm
Blandare	Blandare i handfat och diskbänk. Termostatblandare till dusch. Diskmaskinsavstängare i kök
Sanitetsporlin	Wc-stol golvstående med hel- och halvspolning.
Trappa	Ståltrappa med steg i betong och handledare i trä.
Vitvaror	Tvättmaskin, torktumlare Inbyggnadshäll i kök (induktion), inbyggnadsugn, mikro i väggskåp Kyl och frys, diskmaskin samt köksfläkt.
Övrigt	Hatthylla
Värme och ventilation	Frånluftsvärmepump Vattenburen golvvärme i entréplan och radiatorer på övre plan.
Elcentral	Med automatsäkringar och jordfelsbrytare
Dörrbroms	Dörrbroms monteras på samtliga entrédörrar och förrådsdörrar.
Skärmtak	I glas (gäller plan 2).
Balkong	Tryckimpregnerat trätrall, varmförzinkade räcken
Altan	Tryckimpregnerat trätrall
TV, IT, Telefon	Paketlösning med grundutbud
Postlådor	Låsbar & monteras enligt postens föreskrifter.
Lägenhetsförråd	Oisolerat med karmlampa
Dörrautomatik	Där det krävs enligt tillgänglighet
Dörrstängare	Där det krävs enligt branddokumentationen

Utförande kan i detalj avvika något från redovisade.

En omgång ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

D. RUMSBESKRIVNING

RUM		SPECIFIKATION
Entré	G S V T Ö	Klinker Antracit Grå 30x30 Trä, fabriksmålad vit Gips, målat NCS 0502-Y Gipsplank, vitmålad. Takvinkel mjukfogas Dörrsmyg, gipsad Hatthylla Garderob Städsåp
Vardagsrum	G S V T Ö	Parkett 3-stav Ek Trä, fabriksmålad vit Gips, vitmålat NCS 0502-Y Gipsplank, vitmålad. Takvinkel mjukfogas Fönstersmygar Gipsad Fönsterbänkar i kalksten
Kök	G S V T Ö	Parkett 3-stav Ek Trä, fabriksmålad vit Gips, vitmålat NCS 0502-Y Gipsplank, vitmålad. Takvinkel mjukfogas Köksskåp från Marbodal, lucka Arkitekt + Bänkskiva Laminat Smygar Fönsterbänkar i kalksten Vitvaror från Siemens Kakel ovan bänkskiva upp till 1,4 m över golv. Blank 10x30
WC/Dusch	G V T Ö	Klinker Antracit Grå 30x30, 15x15 vid duschplats Kakel vit blank 20x40 Gipsplank, vitmålad. Takvinkel mjukfogas Badrumskommod, Svedbergs Forma 60x45 vit, 1st låda Tvättställ deep Spegelskåp, Svedbergs 60 cm sober vit, eluttag i skåp Beslagpaket 4krok & toalettpappershållare, borstat WC-stol vit golvstående Duschset FM-Mattsson 9000 Duschvägg halvrund 90 x 90 klarglas / matt alu Fönstersmyg kaklas Värmepanna Torktummlare Tvättmaskin Bänkskiva och överskåp vid TM TT
Sovrum 1 2 RoK	G S V T Ö	Parkett 3-stav Ek Trä, fabriksmålad vit Gips, målat NCS 0502-Y Gipsplank, vitmålad. Takvinkel mjukfogas Fönstersmygar Gipsad Fönsterbänkar i Kalksten Garderob

Sovrum 1 3 RoK 4 RoK	G S V T Ö	Parkett 3-stav Ek Trä, fabriksmålad vit Gips, målat NCS 0502-Y Gipsplank, vitmålad. Takvinkel mjukfogas Fönstersmygar Gipsad Fönsterbänkar i Kalksten Skjutdörrsgarderob
Sovrum 2 3 RoK 4 RoK	G S V T Ö	Parkett 3-stav Ek Trä, fabriksmålad vit Gips, målat NCS 0502-Y Gipsplank, vitmålad. Takvinkel mjukfogas Fönstersmygar Gipsad Fönsterbänkar i Kalksten Garderob
Sovrum 3 4 RoK	G S V T Ö	Parkett 3-stav Ek Trä, fabriksmålad vit Gips, målat NCS 0502-Y Gipsplank, vitmålad. Takvinkel mjukfogas Fönstersmygar Gipsad Fönsterbänkar i Kalksten Garderob

Förklaringar:

G=Golv

S= Sockel

V = Vägg

T = Tak

Ö = Övrigt

Utförandet kan i detalj avvika något från redovisade.

En omgång ritningar finns tillgängliga hos föreningens styrelse.

E. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling för föreningens fastighet och andelar i Ekonomisk Förening, SEK	16.854.000
Kostnad för uppdragsavtal, entreprenader inkl mervärdesskatt, anslutningsavgifter, lagfarts- och inskrivningskostnader mm, SEK	43.217.669
Föreningens kassareserv (oförutsett), SEK	<u>50.331</u>
Summa anskaffningskostnad, SEK	60.122.000

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg. Vid slutbesiktning är husen fullvärdesförsäkrade. Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men bedöms fastställas till ca 4.498.000 SEK varav bostäder ca 2.278.000 SEK och mark ca 2.220.000 SEK.

F. FINANSIERINGSPLAN

Anskaffningskostnaden finansieras enligt följande:

Insatser och upplåtelseavgifter, SEK	48.232.000
Långfristig belåning, SEK	<u>11.890.000</u>
Summa finansiering, SEK	60.122.000

G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTBETALNINGAR

Finansiella utbetalningar

Vid slutplacering av föreningens lån under år 2019.

Specifikation över lån som beräknas kunna upptas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga finansiella utbetalningar.

Långgivare	Belopp ¹ SEK	Bindnings- tid ²	Ränta %	Termin- säkrat	Räntekostnad/år SEK	Amortering ³ SEK
Handelsbanken	11.890.000	5 år	2,75	Nej	327.000	58.000

- 1) Säkerhet lämnas i form av pantbrev i fastigheten om 11.890.000 SEK.
- 2) Beroende på ränteläge vid slutplacering kan en kombination av bindningstider bli aktuellt. Likaså kan lån komma att placeras i en lånekorg med olika räntor till olika bindningstider. Definitiv ränta på lån/lånen fastställs i samband med lånens slutplaceringar.
- 3) Amorteringarna varierar mellan 58.000 SEK år 1 till 87.000 SEK år 16. Lånet är beräknat som en rak annuitet på 70 år.

Finansiella utbetalningar

Räntor	327.000
Amortering	58.000

Avsättningar

Avsättningar för yttre fastighetsunderhåll ⁴⁾	71.000
--	--------

Driftskostnader inkl moms i förekommande fall

Renhållning	28.000
Vatten & avlopp ⁵⁾	57.000
Fastighetsel	6.000
Fastighetsskötsel	49.000
Snöröjning och sandning	12.000
Arvode till styrelse	20.000
Arvode till revisor	13.000
Ekonomisk förvaltning	38.000
Försäkringar	20.000
Fiber TV/IT ⁶⁾	32.000
Blivande gemensamhetsanläggning	36.000
Övrigt	10.000
Summa driftskostnader	321.000

Fastighetsavgift ⁷⁾	0
--------------------------------	---

Summa beräknade årliga utbetalningar 777.000

4) Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll sker enligt ovan med 60 SEK/m². Krav enligt föreningens stadgar är minst 40 SEK/m².

5) Föreningen har abonnemang för kallvatten, uppvärmning av vatten samt värme och ventilation sker genom frånluftsvärmepump i respektive lägenhet.

6) Fastigheten är ansluten till fibernätet genom Bredbandsbolaget, grundpaketet 250/250 ingår i månadsavgiften.

7) Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift avseende bostäder under de 15 första åren efter fastställt värdeår enligt dagens regler. Beräknad fastighetsavgift år 16 är ca 80.000 SEK.

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Driftskostnad som inte ingår i årsavgiften är hushållsel (inkl. värme, ventilation och uppvärmning av vatten) som uppskattas till omkring 1.300-1.700 kr/månad.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detsamma gäller mark (skötselyta) i förekommande fall. Det åligger berörd bostadsrättshavare att sköta snöröjning/sandning på egen uteplats/balkong.

H. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INBETALNINGAR

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal eller faktisk förbrukning.

Årsavgifter lägenhet	781.000
Ränteintäkter	0
Summa beräknade årliga inbetalningar, SEK	781.000

I. NYCKELTAL (SEK)

Per m² (BOA) om inget annat anges

Anskaffningskostnad	50.736
Belåning, år 1	10.042
Insats och upplåtelseavgift	40.736
Driftskostnad, år 1	271
Avskrivning+ underhållsfond, år 1	425
Årsavgift, år 1	660
Amortering+ underhållsfond, genomsnitt år 1-16	130

J. LÄGENHETSFÖRTECKNING INNEHÅLLANDE BOSTADSAREA, ANDELSTAL, INSATS, UPPLÅTELSEAVGIFT OCH ÅRSAVGIFT FÖR RESP LÄGENHET

Boarean är avrundad ned till hela m².

Lägenhet						Insats	Upplåtelseavgift	Pris	Årsavgift	
Lgh	Plan	Rum	Utrymme (B, U 1)	Boarea (ca m ²)	Andelstal (%)	kr	kr		kr/år	kr/mån
2C	1	2 rok	U	62	5,2365	2 356 000	140 000	2 496 000	40 920	3 410
2A	1	4 rok	U	86	7,2635	3 268 000	207 000	3 475 000	56 760	4 730
2D	2	2 rok	B	62	5,2365	2 356 000	90 000	2 446 000	40 920	3 410
2B	2	4 rok	B	86	7,2635	3 268 000	106 000	3 374 000	56 760	4 730
4C	1	2 rok	U	62	5,2365	2 356 000	190 000	2 546 000	40 920	3 410
4A	1	4 rok	U	86	7,2635	3 268 000	227 000	3 495 000	56 760	4 730
4D	2	2 rok	B	62	5,2365	2 356 000	140 000	2 496 000	40 920	3 410
4B	2	4 rok	B	86	7,2635	3 268 000	156 000	3 424 000	56 760	4 730
1C	1	3 rok	U	74	6,2500	2 812 000	378 000	3 190 000	48 840	4 070
1A	1	3 rok	U	74	6,2500	2 812 000	378 000	3 190 000	48 840	4 070
1D	2	3 rok	B	74	6,2500	2 812 000	118 000	2 930 000	48 840	4 070
1B	2	3 rok	B	74	6,2500	2 812 000	118 000	2 930 000	48 840	4 070
3C	1	3 rok	U	74	6,2500	2 812 000	378 000	3 190 000	48 840	4 070
3A	1	3 rok	U	74	6,2500	2 812 000	378 000	3 190 000	48 840	4 070
3D	2	3 rok	B	74	6,2500	2 812 000	118 000	2 930 000	48 840	4 070
3B	2	3 rok	B	74	6,2500	2 812 000	118 000	2 930 000	48 840	4 070
1184 100,0000						44 992 000	3 240 000	48 232 000	781 440	

1) B= Balkong, U=Uteplats

Till varje lägenhet hör ett förråd på gården i anslutning till lägenhetsentrén samt en parkeringsplats till respektive lägenhet som tecknas med sidoavtal. Uteplatser tillhörande bostadsrättslägenheter på våningsplan 1 (markplan) upplåts till respektive lägenhet, för övriga bostadsrättslägenheter som är utrustade med balkong ingår denna i upplåtelsen.

Andelstalen är beräknade på insatserna.

K. EKONOMISK PROGNOSE

Tkr	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgifter lägenheter ¹		781	797	813	829	846	863	953	1052
Summa inbetalningar		781	797	813	829	846	863	953	1052
Räntor		-327	-326	-324	-322	-321	-319	-309	-298
Amortering		-58	-60	-61	-63	-65	-66	-76	-87
Driftskostnader (inkl. löpande underhåll) ²		-321	-328	-334	-341	-348	-355	-392	-432
Fastighetsavgift ³		-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-80
Avsättningar									
Avsättning för underhåll		-71	-73	-74	-76	-77	-79	-87	-96
Uttag underhållsfond		0	0	0	14	0	0	50	26
Ack. Avsättning för underhåll		71	144	218	279	356	434	170	539
Summa utbetalningar		-777	-787	-793	-802	-811	-819	-864	-993
Kassaflöde⁴	IB 50	75	83	94	103	112	123	176	155
Ack. Kassaflöde		125	208	302	405	517	640	1418	2394
Avskrivningar ej likviditetspåverkande ⁵		-432	-432	-432	-432	-432	-432	-432	-432
Bokföringsmässigt resultat		-299	-289	-277	-266	-255	-243	-180	-190
Ack. bokföringsmässigt resultat		-299	-588	-865	-1131	-1386	-1629	-2652	-3425
Årsavgifter lägenheter, SEK/kvm		660	673	687	700	715	729	805	889
Ränta	%	2,75	2,75	2,75	2,75	2,75	2,75	2,75	2,75
Internränta	%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inflation	%	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00

¹ Höjning av årsavgift/intäkt med 2,00% per år.

² Kostnadsutvecklingen förutsätts följa inflationen.

³ Fastighetsavgift är fritt från år 1-15, år 16 tillkommer fastighetsavgift för bostäder.

⁴ Föreningen erhåller en kassa om 50000 SEK vid föreningens start

⁵Avskrivningar

Avskrivningar på föreningens fastighet kommer att redovisas i föreningens resultaträkning i årsredovisningen, och medföra ett negativt bokföringsmässigt resultat.

I ekonomisk plan tillämpas linjär avskrivning över 100 år, avskrivningsunderlag är byggnadens anskaffningsvärde. Avskrivningar är inte likviditetspåverkande i föreningen.

Föreningens årsredovisning kommer att upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

L. KÄNSLIGHETSANALYS

	År	1	2	3	4	5	6	11	16
Erforderlig årsavgift Belopp i SEK/kvm, BOA									
Antagen inflationsnivå och									
1. antagen räntenivå		660	673	687	700	715	729	805	889
2. antagen räntenivå + 1 %;		760	773	786	799	813	827	899	980
3. antagen räntenivå + 2 %;		861	873	886	898	911	924	994	1071
Antagen räntenivå och									
4. antagen inflationsnivå + 1 %;		660	677	693	711	729	747	846	958
Ränte- och inflationsantaganden;									
Kostnadsränta;		2,75 %							
Intäktsränta;		0,00 %							
Inflation;		2,00 %							

Signaturcertifikat

Dokumentets namn:

Ekonomisk plan Brf Ängsliljan ny sida 11

Unikt dokument-id:

17ef2af3-da15-4fea-b8cd-48d0c957

Dokumentets fingeravtryck:

39c0108f6f384ea43c1a2c128879cf993f2e5d86e04abdb0bed6a5f9f1856a4a31.
bcd8e6695dc0a75210f509d848b9bdeb96d37f52d700296d07e15ca27074d6

Undertecknare



Patrik Henriksson

E-post: patrik.ekonomitjenst@telia.com

Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 8.1 (dator)

IP nummer: 78.70.4.124

IP Plats: Varberg, Halland, Sweden

Undertecknad med BankID : Patrik Henriksson

Betrodd tidsstämpel:
2018-10-09 11:26:13 UTC



Kent Anving

E-post: anving@telia.com

Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 10 (dator)

IP nummer: 94.103.201.61

IP Plats: Varberg, Halland, Sweden

Undertecknad med BankID : Kenth Anving

Betrodd tidsstämpel:
2018-10-10 13:59:11 UTC



Maria Bengtsson

Derome Hus AB

E-post: maria.bengtsson@derome.se

Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 7 (dator)

IP nummer: 62.119.68.227

IP Plats: Varberg, Halland, Sweden

Undertecknad med BankID : MARIA BENGSSON

Betrodd tidsstämpel:
2018-10-09 13:02:34 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2018-10-10 13:59:11 UTC



GetAccept

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2018-10-10 13:59:11 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Kent Anving (anving@telia.com)
Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 94.103.201.61 - IP Plats: Varberg, Halland, Sweden

2018-10-10 13:59:07 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Kent Anving (anving@telia.com)
Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 94.103.201.61 - IP Plats: Varberg, Halland, Sweden

2018-10-10 13:38:29 UTC

Dokumentet lästes igenom av Kent Anving (anving@telia.com)
Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 94.103.201.61 - IP Plats: Varberg, Halland, Sweden

2018-10-10 13:37:55 UTC

Dokumentet öppnades av Kent Anving (anving@telia.com)
Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 10 (dator)
IP nummer: 94.103.201.61 - IP Plats: Varberg, Halland, Sweden

2018-10-09 13:02:34 UTC

Dokumentet signerades av Maria Bengtsson (maria.bengtsson@derome.se)
Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 7 (dator)
IP nummer: 62.119.68.227 - IP Plats: Varberg, Halland, Sweden

2018-10-09 13:02:30 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Maria Bengtsson (maria.bengtsson@derome.se)
Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 7 (dator)
IP nummer: 62.119.68.227 - IP Plats: Varberg, Halland, Sweden

2018-10-09 13:01:37 UTC

Dokumentet lästes igenom av Maria Bengtsson (maria.bengtsson@derome.se)
Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 7 (dator)
IP nummer: 62.119.68.227 - IP Plats: Varberg, Halland, Sweden

2018-10-09 13:01:27 UTC

Dokumentet öppnades av Maria Bengtsson (maria.bengtsson@derome.se)
Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 7 (dator)
IP nummer: 62.119.68.227 - IP Plats: Varberg, Halland, Sweden

2018-10-09 11:26:13 UTC

Dokumentet signerades av Patrik Henriksson (patrik.ekonomitjenst@telia.com)
Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 8.1 (dator)
IP nummer: 78.70.4.124 - IP Plats: Varberg, Halland, Sweden

2018-10-09 11:26:09 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Patrik Henriksson (patrik.ekonomitjenst@telia.com)
Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 8.1 (dator)
IP nummer: 78.70.4.124 - IP Plats: Varberg, Halland, Sweden

2018-10-09 11:25:09 UTC

Dokumentet lästes igenom av Patrik Henriksson (patrik.ekonomitjenst@telia.com)
Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 8.1 (dator)
IP nummer: 78.70.4.124 - IP Plats: Varberg, Halland, Sweden

2018-10-09 11:23:28 UTC

Dokumentet skrevs ut av Patrik Henriksson (patrik.ekonomitjenst@telia.com)
Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 8.1 (dator)
IP nummer: 78.70.4.124 - IP Plats: Varberg, Halland, Sweden

2018-10-09 11:23:24 UTC

Dokumentet öppnades av Patrik Henriksson (patrik.ekonomitjenst@telia.com)
Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 8.1 (dator)
IP nummer: 78.70.4.124 - IP Plats: Varberg, Halland, Sweden



2018-10-09 06:03:59 UTC	Dokumentet skickades till Kent Anving (anving@telia.com) Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 62.119.68.227 - IP Plats: Varberg, Halland, Sweden
2018-10-09 06:03:58 UTC	Dokumentet skickades till Maria Bengtsson (maria.bengtsson@derome.se) Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 62.119.68.227 - IP Plats: Varberg, Halland, Sweden
2018-10-09 06:03:58 UTC	Dokumentet skickades till Patrik Henriksson (patrik.ekonomitjenst@telia.com) Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 62.119.68.227 - IP Plats: Varberg, Halland, Sweden
2018-10-09 06:03:53 UTC	Dokumentet förseglades av Helena Sturesson (helena.sturesson@derome.se) Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 62.119.68.227 - IP Plats: Varberg, Halland, Sweden
2018-10-09 06:00:09 UTC	Dokumentet skapades av Helena Sturesson (helena.sturesson@derome.se) Enhet: Internet Explorer 11.0 on Windows 10 (dator) IP nummer: 62.119.68.227 - IP Plats: Varberg, Halland, Sweden



Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Ängsliljan med org.nr 769635-9970, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar till yttre fonden och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet, det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras från år 1 bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 16 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser existerar har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

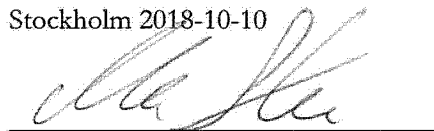
Beräknad slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm 2018-10-10



Maximilian Stea

Jur kand

Gar-Bo Besiktning AB



Per Envall

Civilekonom

Gar-Bo Besiktning AB

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan inkl. signaturcertifikat dat. 2018-10-10

Stadgar för Brf Ängsliljan registrerade 2018-02-22

Registreringsbevis för Brf Ängsliljan

Bygglövslov beviljat 2018-02-22

Uppdragsavtal gällande uppförande av bostadslägenheter på fastigheten Höga 2:153, Stenungsunds kommun tecknat mellan Derome Hus AB och Femskäret Ek.för, dat. 2018-03-01

Avtal avseende överlåtelse av samtliga andelar i Femskäret Ekonomisk Förening tecknat mellan Granhall 9237 AB, Granskott 9370 AB, Granhall 9342 AB och Brf Ängsliljan dat. 2018-03-01

Offert för finansieringen av Brf Ängsliljan dat. 2018-04-05

Utdrag ur fastighetsregistret

Beräkning av taxeringsvärde